

AZIENDA U.S.L. 12 - VIAREGGIO



COMUNE DI PIETRASANTA
PROVINCIA DI LUCCA

Piano di recupero - Area Ex Ospedale Lucchesi COMPARTO 77

Direttore Generale

Dr. **Giancarlo SASSOLI**

Responsabile del procedimento

Ing. **Stefano MAESTRELLI**

Progettista

ROSSIPRODI ASSOCIATI s.r.l.
Prof. Arch. **FABRIZIO ROSSI PRODI**

Piano di recupero - Area Ex Ospedale Lucchesi - COMPARTO 77

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

FILE: PSOSPr20_istruttoria_05.dwg

STATO DI PROGETTO

SCALA:

- TAV.

015

REVISIONE:	DATA:	DESCRIZIONE:
01	ott. / 2008	EMISSIONE
02	gen. / 2009	INTEGRAZIONE
03	luglio / 2009	SECONDA EMISSIONE

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DEL PIANO DI RECUPERO – AREA EX OSPEDALE LUCCHESI COMPARTO 77

1. PREMESSA

Il presente piano si riferisce ad una zona di Ristrutturazione Urbanistica, denominata area “*ex Ospedale Lucchesi*” - zona a destinazione residenziale di tipo R1 – Comparto Urbanistico 77 all’interno della U.T.O.E. 4. L’area ricade all’interno della delimitazione dei centri abitati, ai sensi del D.Lgs 285/92.

L’intervento dovrà attuarsi nel rispetto degli accordi di Programma stipulati tra l’Amministrazione Comunale e l’ASL 12 di Viareggio.

2. STATO ATTUALE

L’area in oggetto, denominata “*ex Ospedale Lucchesi*” è posta in Pietrasanta fra via Capriglia e via Martiri di Sant’Anna, è costituita da una serie di immobili già destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale.

L’area è contraddistinta al catasto del comune di Pietrasanta al foglio 7 mappali 497.

La superficie complessiva del comparto 77 è di mq 3387,60 esclusa la superficie di mq 617, 00 necessaria per la nuova viabilità.

3. OBIETTIVI E PARAMETRI DIMENSIONALI

L'obbiettivo principale che si intende perseguire con il II Piano di Recupero è la realizzazione di 10 nuovi alloggi ad uso residenziale raggruppati in 5 edifici secondo la tipologia bifamiliare. E' prevista la demolizione di tutti i volumi presenti nel comparto 77; in particolare, il capannone da adibirsi a officine e magazzino reperibilità, ad uso dei servizi tecnici dell'ospedale e posto a nord dello stesso corpo ospedaliero è stato costruito nel rispetto di quanto indicato nella licenza edilizia n.42 del 1978, rilasciata dal Comune di Pietrasanta.

La somma dei volumi relativi ai fabbricati relativi al comparto 77 secondo gli accordi di Programma stipulati tra l'Amministrazione Comunale e l'ASL 12 di Viareggio è pari a mc 5.591; i volumi del nuovo intervento saranno pari al massimo mc 5.411,10, nel rispetto delle indicazioni della variante generale al P.R.G.C. che prevede per il comparto 77 intervento di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME

Le singole unità bifamiliari si adeguano al declivio naturale del terreno e presentano sagome planimetriche variate le une dalle altre, mantenendo tuttavia un allineamento fra di loro.

I singoli alloggi avranno una Superficie Utile Lorda intesa sui due piani che varia dai mq 150 ai mq 180 circa e comunque devono garantire una Superficie Utile Netta superiore a mq 65.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati (H.max) non dovrà superare l'altezza di ml 7

4. MODALITA' D'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di un intervento edificatorio tramite il recupero di parte della ex struttura ospedaliera attraverso la definizione di un Comparto di

Ristrutturazione Urbanistica, con demolizione dei volumi esistenti, ricostruzione e cambio di destinazione ad uso residenziale. In tale comparto l'intervento si attua con intervento edilizio diretto previa approvazione del presente piano.

È previsto un intervento di nuova costruzione di cinque edifici residenziali con tipologia bifamiliare per un totale complessivo di n° 10 alloggi. Ciascun alloggio è inserito in un lotto indipendente con parcheggio privato giardino.

L' entità dell' intervento prevede la realizzazione di una cabina di trasformazione al di fuori del comparto, ubicata comunque in area di proprietà ASL 12 di Viareggio, corrispondente all' area G2 del P.R.G. La cabina di trasformazione è ubicata nel rispetto dei limiti di distanza da strada ed edifici e in posizione tale da essere raggiungibile dai mezzi di servizio Enel.

5. DESCRIZIONE LOTTO

Il Comparto 77 copre una superficie di mq 3387.60 e sarà suddiviso in n° 10 lotti con una superficie variabile fra i mq 300 e i mq 375.

Ogni lotto avrà un ingresso pedonale e un accesso carrabile direttamente sulla viabilità di nuova realizzazione prevista dal PRG.

La recinzione sul perimetro prospiciente alla strada pubblica dovrà essere realizzata con un muretto di altezza max. cm 60 dal piano di campagna circostante con semplici ringhiere. La recinzione lungo i confini privati dovrà essere realizzata in paletti e rete per un'altezza massima di ml 2.00, con un piccolo cordolo di altezza massima cm 10. La realizzazione di tali opere non dovrà impedire il libero deflusso delle acque.

Ciascun lotto dovrà avere un giardino sul lato prospiciente alla strada pubblica e un giardino sul lato opposto. Nelle aree a verde va previsto il rifacimento del manto vegetale

con la messa a dimora di essenze originarie, quali pioppi bianchi, pini marittimi, tigli e platani.

Per ciascun lotto è previsto un pergolato scoperto che sarà posto fra unità immobiliari diverse per creare un motivo di continuità; il pergolato potrà essere in parte sostituito da un portico nei limiti del 25% della superficie di copertura di ciascun alloggio.

Ciascun lotto dovrà avere all'interno del proprio perimetro un parcheggio privato, la cui superficie dovrà essere realizzata con materiali drenanti.

Per quanto riguarda eventuali modifiche delle quote del terreno, il progetto si adegua al progetto della nuova viabilità prevista.

6. QUALITÀ DELLE SOLUZIONI ARCHITETTONICHE E MATERIALI

Gli edifici saranno realizzati facendo uso di materiali e tecniche costruttive tipiche del luogo e osserveranno i caratteri tipologici degli edifici limitrofi; la tipologia bifamiliare consente di individuare un architettura di forma compatta e tipica della villetta con giardino e tetto a padiglione che ben si integra con il paesaggio circostante. Il manto di copertura in cotto, la finitura esterna in intonaco, gli infissi in legno e gli spazi a corte-giardino, attorno alle case, consentono di integrare l'immagine delle residenze bifamiliari con le caratteristiche e i materiali dell'edificato del luogo. Ogni unità abitativa presenta quegli spazi tipici delle case nei luoghi di mare: al piano terra un pergolato consente di espandere lo spazio di soggiorno all'esterno (nel rispetto della privacy), al primo piano una loggia consente di arretrare le camere e attenuare anche l'irraggiamento diretto.

Il profilo delle singole unità bifamiliari presenterà sagome volumetriche e planimetriche sempre variate – come indicativamente illustrato nella tav. 017 allegata - con allineamenti planimetrici fra le diverse unità – come illustrato nella tav. 018. Per ciascun edificio

debbono essere rispettate le distanze minime fra i confini e le distanze minime dalle strade.

Tutte le diverse unità bifamiliari dovranno essere concepite con lo stesso linguaggio architettonico, in termini di coperture, disegno di finestre e porte, materiali, decori e dettagli architettonici. Deve essere prevista una copertura a falde – come illustrato nella tav. 019.

La superficie esterna dovrà essere intonacata – in parte con fughe - e tinteggiata con toni che si ambientino nel tessuto urbano circostante; è vietata la differenziazione di colori della singola unità immobiliare e la tinteggiatura parziale della stessa. In alternativa le unità potranno essere rivestite anche parzialmente in cotto o in pietra. Gli ingressi principali ai singoli alloggi dovranno essere collocati sul prospetto laterale.

Tutti i locali dei singoli alloggi devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi ed esterni. Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente interno.

Ciascun alloggio potrà avere un locale interrato esteso a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra.

7. MISURE DI MITIGAZIONE

A compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni l'intervento adotta le misure di mitigazione che consentono il riequilibrio delle seguenti componenti naturali:

- **ACQUA:** è stata effettuata una verifica dell'esistente rete di raccolta delle acque meteoriche e nere ed in particolare risulta essere presente un canale di raccolta delle acque bianche e nere lungo via Martiri di Sant'Anna. Poiché le acque meteoriche rappresentano una fonte rinnovabile e locale e necessitano di semplici ed economici trattamenti per il loro riutilizzo (risciacquo dei wc, consumi per pulizie e bucato, innaffiamento del giardino ecc.) il piano di recupero fornisce

un'indicazione a questo proposito ed in particolare si perseguono due fondamentali principi: sufficiente disponibilità di acqua ed un appropriato trattamento prima del riutilizzo. Da un punto di vista impiantistico i componenti necessari sono: una cisterna, un filtro ed un sistema di pompaggio; la cisterna deve essere fornita di un'entrata calmata e un sifone troppo pieno. Le acque meteoriche vengono raccolte dalle superfici impermeabili del tetto e delle aree pavimentate, da queste passano nella cisterna e successivamente al sistema di annaffiamento del giardino o al sistema legato agli usi domestici. L'acqua in eccesso della cisterna può essere collegata direttamente al collettore fognario e regolata da una valvola di ritegno. L'allaccio alla rete pubblica delle acque meteoriche avviene mediante un sistema di collegamento tra il canale esistente in via Martiri di Sant'Anna ed uno lungo la nuova strada prevista dal PRG. Al fine di tutelare la contaminazione delle acque sotterranee si renderà necessaria la verifica della presenza di corpi idrici superficiali e sotterranei, l'individuazione degli scarichi di acque reflue esistenti e l'individuazione dei potenziali fattori di rischio derivanti dal dilavamento delle acque meteoriche e dalla loro potenziale infiltrazione nel suolo. Per quanto riguarda le acque nere, il piano di recupero fornisce un'indicazione relativa ad un possibile canale passante lungo la nuova strada prevista da PRG che dovrebbe collegarsi alla rete esistente lungo via Martiri di Sant' Anna. Al fine di garantire una funzione di controllo, prima dell'immissione in fognatura è previsto in ogni proprietà un pozzetto d'ispezione.

- **ARIA:** relativamente alla riduzione dell'inquinamento acustico dovuto al traffico veicolare, si prevedono in ogni proprietà delle aree per la sosta di biciclette in modo da favorire nella area il traffico ciclo-pedonale piuttosto che quello carrabile.
- **ENERGIA:** al fine di perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici si prevede di seguire i seguenti obiettivi:

1. isolamento termico: si prevedono soluzioni specifiche relative allo spessore dei muri in modo da favorire l'inerzia termica degli edifici minimizzare le dispersioni di energia, inoltre si prevede una soluzione del tipo tetto ventilato per ogni singolo alloggio;
 2. sistema solare passivo: sono state previste alberature ad alto fusto in corrispondenza della direzione dei venti dominanti ed in modo da favorire il naturale ombreggiamento, inoltre ogni singolo alloggio possiede un sistema di logge e di schermature dai raggi solari.
 3. produzione di acqua calda: sul tetto di ogni alloggio si prevede l'opportuno posizionamento di pannelli solari in quantità e dimensioni sufficienti da garantire la produzione di acqua calda sanitaria per il fabbisogno giornaliero;
 4. utilizzo di materiali riciclabili: la caratterizzazione degli edifici da un punto di vista materico terrà conto delle caratteristiche di quest'ultimi, in particolare si privilegerà l'utilizzo di materiali naturali e facilmente riciclabili;
 5. smaltimento controllato delle strutture esistenti: si presterà particolare attenzione allo smaltimento dei materiali che caratterizzano le strutture che si prevede di demolire.
 6. si prevede di realizzare edifici in classe B.
- SUOLO: per la tutela dei suoli si prevede di effettuare bonifiche in modo da ridurre la concentrazione delle sostanze inquinanti presenti nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque; dovranno essere dismessi serbatoi interrati con ripristino e bonifica dei terreni, dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come fosse biologiche o lo scarico direttamente nel terreno o nelle acque superficiali, quindi si rende necessario l'allaccio alle reti esistenti, previo passaggio e trattamento di tali acque da pozzetti sgrassatori, fosse biologiche tricamerale o imhoff. Inoltre, è previsto un rapporto tra superfici pavimentate e impermeabili e superfici drenanti tali da

garantire circa il 40% della superficie drenante. Per quanto riguarda la variazione altimetrica, la sezione di progetto rivela una buona compensazione tra scavi e riporti.